



**Uw kenmerk** Olo; 5694289  
**Zaaknummer** 0177ESUITE715102020  
**Voor informatie**

**Onderwerp** besluit omgevingsvergunning

**Datum** 4 januari 2022  
**Bijlagen** diversen

## Besluit omgevingsvergunning

Beste ,

Op 22 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een schuur (legalisatie), het realiseren van vijf plattelandskamers (genummerd 1, 1a, 1b, 1c en 1d) in bestaande bijgebouwen met parkeervoorziening en een paardenbak (legalisatie) op het perceel van Berkendijk 3 in Heino.

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van uw aanvraag:

1. Bouwen van een bouwwerk.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

### Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften/voorwaarden verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning en de voorwaarden goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

### Besluit

Wij hebben besloten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a, 2.1, lid 1, sub c, artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten onder de bepaling dat de stukken, voorwaarden en voorschriften deel uitmaken van de vergunning:

1. Het bouwen van een bouwwerk, te weten: het bouwen van een schuur (legalisatie) en het realiseren van vijf plattelandskamers in bestaande bijgebouwen;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, te weten:
  - a. het gebruik van drie bijgebouwen voor vijf plattelandskamers;
  - b. de uitbreiding van bestaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
  - c. het aanleggen en het gebruik van een paardenbak in de bestemming agrarisch (legalisatie);
  - d. het aanleggen en het gebruik van parkeervoorzieningen in de bestemming agrarisch.



### Bijbehorende documenten

De volgende documenten zijn betrokken bij de beoordeling, behoren bij het besluit en worden meegezonden:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 22-12-2020
2. Blad-01 bestaande toestand met datum ontvangst 22-12-2020
3. Beoordeling verkennend bodemonderzoek dd 1-2-2021
4. Beoordeling verkennend asbestbodemonderzoek dd 19-8-2021
5. Erfinrichtingsplan met datum ontvangst 22-12-2020
6. ventilatie rapport met datum ontvangst 22-12-2020
7. blad 01 riolering met datum ontvangst 22-12-2020
8. blad 02 mechanische ventilatie met datum ontvangst 22-12-2020
9. blad 03 centrale verwarming met datum ontvangst 22-12-2020
10. blad 04 gas met datum ontvangst 22-12-2020
11. blad 05 water met datum ontvangst 22-12-2020
12. blad 06 elektra met datum ontvangst 22-12-2020
13. Blad 01 Schuur\_2-Riolering met datum ontvangst 28-06-2021
14. Blad 02 Schuur\_2-ventilatie met datum ontvangst 28-06-2021
15. Blad 03 Schuur\_2-CV met datum ontvangst 28-06-2021
16. Blad 04 Schuur\_2-Gas met datum ontvangst 28-06-2021
17. Blad 05 Schuur\_2-Water met datum ontvangst 28-06-2021
18. Blad 06 Schuur\_2-Elektra met datum ontvangst 28-06-2021
19. Blad 01 Schuur\_4-Riolering met datum ontvangst 28-06-2021
20. Blad 02 Schuur\_4-Ventilatie met datum ontvangst 28-06-2021
21. Blad 03 Schuur\_4-CV met datum ontvangst 28-06-2021
22. Blad 04\_Schuur\_4-Gas met datum ontvangst 28-06-2021
23. Blad 05 Schuur\_4-Water met datum ontvangst 28-06-2021
24. Blad 06 Schuur\_4-Elektra met datum ontvangst 28-06-2021
25. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen met datum ontvangst 28-06-2021
  - bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
  - bijlage 2 Verkennend asbestonderzoek
  - bijlage 3 Uitgangspuntennotitie waterschap
26. blad-01\_bestaande\_toestand\_schuur\_2 met datum ontvangst 28-06-2021
27. Aanvulling aanvraagformulier wijziging\_project\_omschrijving en\_locatie met datum ontvangst 28-06-2021
28. Blad-02 schuur 1 16 juli 2021 1208 uur met datum ontvangst 16-07-2021
29. Blad-02 16 juli 2021 schuur 2 1210 uur met datum ontvangst 16-07-2021
30. Blad-01 16 juli 2021 schuur 4 1210uur met datum ontvangst 16-07-2021
31. Brief goedkeuring constructiegegevens dd 4-1-2022
32. Bijlage: Reactienota zienswijzen
33. bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften
34. bijlage: Overwegingen en procedure
35. bijlage: Algemene informatie.



### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Overijssel, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt dan kan, indien een beroepschrift is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Indien u of een derde belanghebbende van deze gelegenheid gebruik maakt tijdens de beroepstermijn, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Zolang het besluit niet in werking is getreden, mag van de omgevingsvergunning geen gebruik worden gemaakt.

Het besluit wordt op 12 januari 2022 gepubliceerd en ligt met ingang van 13 januari 2022 ter inzage.

### **Start activiteiten**

U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden en aan de voorwaarden is voldaan.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend.

In deze periode mag u niet met bovengenoemde activiteiten beginnen. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

### **Tot slot**

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met telefoonnummer (0572) 347 799.

### **Afschrift**

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar:

Gemachtigde;

Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris

de burgemeester



## **Bijlage in te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften**

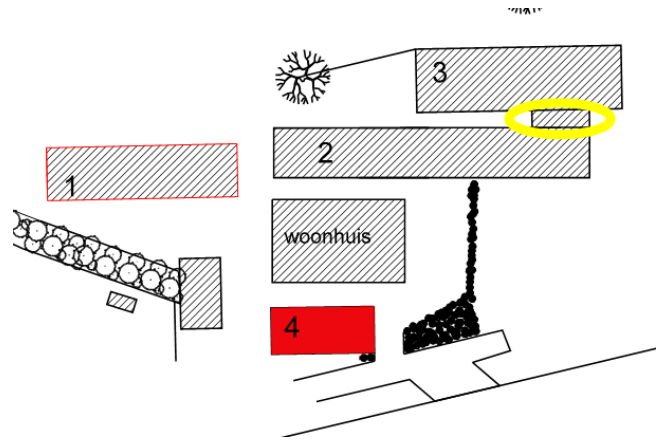
De onderstaande voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 4 januari 2022 voor het bouwen van een schuur (legalisatie), het realiseren van vijf plattelandskamers (genummerd 1, 1a, 1b, 1c en 1d) in bestaande bijgebouwen met parkeervoorziening en een paardenbak (legalisatie) op het perceel van Berkendijk 3 in Heino.

### **Voorwaarden/voorschriften voor activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)**

1. Voordat u kunt starten met de bouwwerkzaamheden heeft u een goedkeuring nodig van de gemeente voor de statische berekeningen.
2. Uiterlijk 1 augustus 2022, maar in ieder geval voordat de plattelandskamers in gebruik worden genomen, dienen de bestaande opstallen van 228 m<sup>2</sup> (conform de sloopovereenkomst) op het perceel Evenbelterweg 4 te Raalte te zijn gesloopt. Het in gebruik nemen van de plattelandskamers voordat de hier bedoelde opstallen zijn gesloopt, beschouwen wij in strijd met de vergunningvoorschriften.
3. Uiterlijk 1 augustus 2022, maar in ieder geval voordat de plattelandskamers in gebruik worden genomen, dient de bestaande schuur bij de paardenbak (rood omcirkeld op afbeelding volgende pagina) op het perceel van Berkendijk 3 te Heino te zijn gesloopt.
4. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen of gewijzigde) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, dienen (voor zover niet eerder ingediend) minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
5. De attesten of kwaliteitsverklaringen van de brandwerende constructies, brandwerende kozijn/deurconstructies en doorvoeringen door brandcompartimenteringswanden dienen minstens 3 weken voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
6. Tekeningen en berekeningen van de voorzieningen voor het infiltreren en afvoeren van regenwater van gebouw 1 dienen minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd. De inhoud van de infiltratievoorziening moet 20 liter per m<sup>2</sup> afgekoppeld oppervlak bedragen. Voorbeeld: voor een dak van 40 m<sup>2</sup> is een berging nodig van 800 liter.
7. De omgevingsvergunning dient altijd op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan de medewerker van het domein Ruimte, cluster VTH ter inzage te worden gegeven.
8. De rookmelders in gebouw 1 dienen te zijn gekoppeld zodat bij rookontwikkeling alle rookmelders worden geactiveerd en vroegtijdig vluchten mogelijk wordt gemaakt.
9. De rookmelders in gebouw 2 dienen te zijn gekoppeld zodat bij rookontwikkeling alle rookmelders worden geactiveerd en vroegtijdig vluchten mogelijk wordt gemaakt.
10. Projectering van de rookmelders in de gebouwen 1, 2 en 4 dient te geschieden via NEN 2555-2008.
11. Verificatie op goed functioneren van de rookmelders in de gebouwen 1, 2 en 4 dient als volgt te zijn gewaarborgd:  
Na iedere huurderswisseling inspectie van het rookmelderssysteem op manco's en/of beschadigingen door de beheerder. Per kamer wordt een inspectielijst bijgehouden van deze inspecties met datum en bevinding. De lijsten zullen minimaal 2 jaar worden gearchiveerd.  
Jaarlijks zal middels een contract door een extern bedrijf een inspectie van de rookmelders plaatsvinden. De lijsten zullen minimaal 2 jaar worden gearchiveerd.
12. Binnen 1 maand na het in gebruik nemen van de nieuwe plattelandskamers dient het bestaande bijbehorend bouwwerk op het perceel van Berkendijk 3 te Heino (geel omcirkeld op afbeelding volgende pagina) te zijn gesloopt. Voor het slopen van het bouwwerk kan een sloopmelding nodig zijn (zie bijlage algemene informatie).



*Te slopen schuur bij paardenbak (rood omlijnd)*



*Te slopen tussenlid schuur 2 en 3 (geel omlijnd)*

#### Wijze van indienen bescheiden:

De bescheiden moeten via het omgevingsloket worden ingediend. In overleg kan hier van worden afgeweken.

#### **Kennisgevingen bouw**

Aan het domein Ruimte, cluster VTH moet ten minste 2 werkdagen van te voren kennis worden gegeven van:

1. Het begin van ontgravingswerkzaamheden en van de grondverbeteringswerkzaamheden;
2. Het begin van het inbrengen van de fundering;
3. Het begin van het storten van beton (wapeningcontrole);
4. Het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

#### Wijze van indienen kennisgeving

Kennisgevingen kunt u via e-mailadres [venh@raalte.nl](mailto:venh@raalte.nl) indienen.

#### Kennisgevingen voor het controleren van de wapening dienen de volgende gegevens te bevatten:

1. naam vergunninghouder;
2. naam aannemer en naam en telefoonnummer contactpersoon aannemer;
3. nummer omgevingsvergunning;
4. straat en huisnummer (bouwadres);
5. omschrijving te controleren onderdeel;
6. datum en tijdstip storten beton;
7. datum en tijdstip wapening gereed voor controle.

Er wordt alleen een controle uitgevoerd als de berekeningen en tekeningen van de te controleren constructies zijn goedgekeurd door de gemeente Raalte.

#### **Kennisgevingen aansluiten riool, hemelwater en infiltratievoorzieningen**

Tenminste 2 werkdagen voordat de riolering en infiltratievoorzieningen worden aangevuld met grond, dient dit aan het team Beheer en Onderhoud, telefoonnummer 0572-347930 kenbaar gemaakt te worden.



**Voorwaarden/voorschriften voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)**

1. Op het perceel dienen vijf parkeerplaatsen voor auto's van gasten van de plattelandskamers te worden gerealiseerd.
2. Alle asbestdaken van de bebouwing op het perceel van Berkendijk 3 te Heino dienen binnen 1 jaar na gereedkoming van de (ver)bouw van bijgebouwen 1, 2 en 4 te zijn verwijderd.
3. Uitvoeren beplantingsplan:
  - a. Door u dient een aanplant van beplanting uitgevoerd en in stand te worden gehouden conform het '*erfinrichtingsplan*' met datum ontvangst 22 december 2020;
  - b. De beplanting dient binnen 1 jaar na gereedkoming van de (ver)bouw van bijgebouwen 1, 2 en 4 te zijn uitgevoerd en gereed gemeld middels het gereedmeldingsformulier bij deze vergunning;
4. Instandhoudingsplicht beplanting
  - a. de beplanting mag niet worden verwijderd en dient in stand te worden gehouden;
  - b. De vergunninghouder aan wie een voorschrift of een verplichting is opgelegd, alsmede diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen;



**Gereed melden uitvoering landschappelijke inpassing**

Naam :  
Zaaknummer : 71510-2020

---

Opmerking/toelichting:

.....  
.....  
.....

---

Hierbij verklaart ondergetekende het beplantingsplan, welke is opgelegd bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan (71510-2020), volgens het ingediende beplantingsplan 'erfinrichtingsplan' met datum ontvangst 22 december 2020, te hebben uitgevoerd.

Datum: ..... Plaats: .....

Naam: .....

Handtekening: .....

---

**Dit formulier sturen aan (u kunt hiervoor de bijgevoegde antwoordenvolpge gebruiken):**

Gemeente Raalte, domein Ruimte cluster VTH, Postbus 140, 8100 AC RAALTE

Dit gedeelte niet invullen	
<i>Datum ontvangst</i>	:
<i>Akkoord</i>	:



## Overwegingen en procedure

### **Activiteit bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)**

Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2<sup>e</sup> correctieve herziening' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

- Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch';
- Ter plaatse geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – geen reconstructiezone';

Het bouwplan is in strijd met het geldend bestemmingsplan op de volgende punten:

- het gebruiken van bijgebouwen als plattelandskamers is niet ten dienste van de bestemming 'Wonen' (art. 31.1.a en art. 31.2.a);
- de paardenbak en de parkeervoorziening is niet ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' (art. 3.1.n);
- het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan (art. 31.g onder 1 en 2)
- de bouwhoogte van schuur 1 van 5,6 meter voldoet niet aan de maximale bouwhoogte voor gebouwen waar de bouwhoogte van het oude gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de goothoogtes van schuur 1 van 3,3 en 3,95 meter voldoen niet aan de maximale goothoogtes voor gebouwen waar de goothoogte van het oude gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de dakhelling van schuur 1 van 19 en 40 graden voldoet niet aan de gestelde dakhelling voor gebouwen waar de dakhelling van het oude gebouw ter plaatse is voorgeschreven (art. 31.2.e);
- de inhoud van schuur 1 van 917 m<sup>3</sup> voldoet niet aan de maximale inhoud voor gebouwen waar de inhoud van het oude gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de bouwhoogte van schuur 2 van 5,31 meter voldoet niet aan de maximale bouwhoogte voor gebouwen waar de bouwhoogte van het bestaande gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de goothoogtes van schuur 2 van 3,0 en 2,60 meter voldoen niet aan de maximale goothoogtes voor gebouwen waar de goothoogte van het bestaande gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de inhoud van schuur 2 van 1098 m<sup>3</sup> voldoet niet aan de maximale inhoud voor gebouwen waar de inhoud van het bestaande gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de bouwhoogte van schuur 4 van 5,71 meter voldoet niet aan de maximale bouwhoogte voor gebouwen waar de bouwhoogte van het bestaande gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de goothoogtes van schuur 4 van 2,15 en 2,85 meter voldoen niet aan de maximale goothoogtes voor gebouwen waar de goothoogte van het bestaande gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e);
- de inhoud van schuur 4 van 339 m<sup>3</sup> voldoet niet aan de maximale inhoud voor gebouwen waar de inhoud van het bestaande gebouw ter plaatse als maximum geldt (art. 31.2.e).

### Bouwbesluit 2012

- Het bouwplan is in strijd met artikelen 2.97, 2.98, 2.99 en 2.100 van het Bouwbesluit dat bepaalt dat elke kamer (=logiesverblijf) in een eigen beschermd subbrandcompartiment moet liggen met een weerstand tegen branddoorslag van 20 minuten. Die brandwerendheidseisen gelden daarmee ook voor dakaansluitingen, deuren en doorvoeren.
- Op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling in artikel 1.3 van het Bouwbesluit kan medewerking worden verleend.
- Door de brandweer is op 15 juli 2021 positief geadviseerd.
- Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.





## Bouwverordening

- Uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening.

## Welstand

- Op 1 januari 2016 is de welstandsnota gemeente Raalte 2016 in werking getreden. In de welstandsnota zijn geen criteria voor de redelijke eisen van welstand meer opgenomen. Het gehele grondgebied van de gemeente is welstandsvrij.

## **Activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)**

- Een verzoek om bouwen is tevens een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt vergunning slechts geweigerd indien vergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met Wabo-projectbesluit indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Het bestaande oppervlak aan gebouwen wordt niet uitgebreid, bestaande schuren worden opgeknapt en opgehoogd voor in totaal vijf plattelandskamers.
- De overschrijding van de maximale goothoogte van schuur 1 met circa 30 en 95 centimeter is gezien de geïsoleerde ligging, de afstand tot openbaar gebied en de omvang van het gebouw beperkt.
- Schuren 1, 2 en 4 voldoen aan de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen van 6 meter bij een woonbestemming. Schuur 2 en 4 voldoen aan de maximale goothoogte voor bijgebouwen van 3 meter bij een woonbestemming.
- Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de Schuur-voor-Schuurregeling. Ten behoeve van het bouwplan wordt 228 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende gebouwen met asbestdakplaten gesloopt op het perceel van Evenbelterweg 4 te Raalte.
- Het bouwplan, de parkeervoorziening en de paardenbak worden landschappelijk ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan.
- Alles asbestdaken van de bebouwing op het perceel van Berkendijk 3 te Heino worden gesaneerd.
- De paardenbak voldoet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.4.7.
- De plattelandskamers voldoen qua oppervlaktes aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 31.5.
- Ten behoeve van het planvoornemen is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.
- In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar ecologie, water, geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, milieuzonering, vormvrije merbeoordeling, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren.
- De aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan.

## **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op de uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De aanvraag is ontvankelijk.



#### Publicatie en toezending (ontwerp)besluit

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 15 september 2021 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op 10 september 2021 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit is op 15 september 2021 gepubliceerd in de Staatscourant;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen;
- met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen;
- gedurende de periode van ter visie legging zijn er twee zienswijzen ingediend;
- de reactie op de zienswijzen is weergegeven in een reactienota zienswijzen
- wij hebben op 4 januari 2022 besloten om de zienswijzen niet over te nemen en de omgevingsvergunning te verlenen.
- het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 12 januari 2022, de Staatscourant van 12 januari 2022 en op de website van de gemeente Raalte;

#### Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De bevoegdheid tot heffen van leges die verband houden met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, van een bestemmingsplan wordt afgeweken, wordt op grond van artikel 2.9a van de Wabo opgeschort tot het tijdstip waarop het besluit omgevingsvergunning langs elektronische weg op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar is gesteld. De bevoegdheid tot het heffen van leges vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar is gesteld.

#### Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Het betreft hier een afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, respectievelijk artikel 3.10 van de Wabo. Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op 29 januari 2015 heeft de raad besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. Het besluit is op 19 februari 2015 in werking getreden. Bij een aanvraag als hierboven genoemd zal de raad actief worden geïnformeerd door middel van toezending van het collegebesluit aan de raad.

Het onderhavige bouwplan past in de categorie A, onder, te weten Wonen:

Projecten ten behoeve van woonfuncties met bijbehorende voorzieningen op een terrein waarvoor door de gemeenteraad een bestemmingsplan, structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, beleidsnotitie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld en mits het maximaal 12 woningen c.q. wooneenheden betreft.



## Algemene informatie

### **Gebruik openbare ruimte ten behoeve van (bouw)werkzaamheden**

Als u voor de (bouw)werkzaamheden gebruik wil maken van de openbare ruimte dient u ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met het team Beheer en Onderhoud van de gemeente Raalte. Het kan gaan om de volgende zaken: opslag van materiaal en materieel, opstellen hijskranen, rioleringswerkzaamheden, het plaatsen van steigers en dergelijke. Het team Beheer en Onderhoud is te bereiken op telefoonnummer 0572-347799.

### **Check watervergunning waterschap**

U heeft voor de voorgenomen activiteiten mogelijk een watervergunning nodig van het waterschap. Water brengen in een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij een waterschap kan vergunningsplichtig zijn.

### **Ontgrondingsvergunning aanvragen of melding doen bij de provincie**

Elke verlaging van het maaiveld of de onderwaterbodem is een ontgroning. In veel gevallen heeft u als u dit wil doen een vergunning van de provincie nodig. Kleinere ontgrondingen kunnen ook vrijgesteld zijn van de vergunningplicht. In dat geval moet u er rekening mee houden, dat u wel melding bij de provincie moet doen. Meer informatie kunt u vinden op [www.overijssel.nl/loket/vergunning/ontgrondingen/melding-van](http://www.overijssel.nl/loket/vergunning/ontgrondingen/melding-van) of neem contact op via het telefoonnummer 038 499 88 99 (kies 2).

### **Meldingsplicht bodemenergiesystemen (toepassen warmtepompen met warmte en koude-opslag)**

Als er warmtepomp met warmte en koude-opslag (bodemenergiesysteem) in de bodem wordt toegepast dient u dit te melden bij het bevoegd gezag. Voor de open systemen is de provincie bevoegd gezag en voor gesloten systemen de gemeente. Bent u particulier dan dient u ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemenergiesysteem een melding via het omgevingsloket in te dienen. Heeft u een bedrijf en u valt onder het activiteitenbesluit dan dient u ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemenergiesysteem een melding via de [Activiteitenbesluit Internet Module \(AIM\)](#) in te dienen.

### **Afkoppelen regenwater en/of infiltratie op eigen terrein**

Uit het oogpunt van "duurzaam omgaan met hemelwater" dient u in principe een infiltratievoorziening op eigen terrein te realiseren of indien dit niet gewenst is moet er worden geloosd op een in- of langs de openbare weg aanwezige (infiltratie)voorziening door middel van een bovengrondse afvoer of op open water. Aansluiting op de riolering kan alleen indien eerder genoemde opties niet mogelijk zijn.

### **Let op. De wijze van afvoeren van hemelwater kan per bestemmingsplan verschillen.**

Voor informatie kunt u contact opnemen (0572-347799), met de gemeente Raalte.

### **Sloopmelding/asbestinventarisatierapport**

In het asbestverwijderingsbesluit 2005 staat dat degene die een bouwwerk (gedeeltelijk) sloopt, moet beschikken over een asbestinventarisatierapport, als er redelijkerwijs vermoed kan worden dat er asbest in het gebouw aanwezig is. Ieder bouwwerk van vóór 1994 is verdacht op de aanwezigheid van asbest. Bij verbouw/ sloopwerkzaamheden aan een pand dat gebouwd is vóór 1994 zal dus altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig moeten zijn. Als er redelijkerwijs meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt en of asbest verwijderd moet worden dient u ten minste vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een sloopmelding in te dienen.



### **Gemeente Raalte is welstandsvrij**

Op 1 januari 2016 is de welstandsnota gemeente Raalte 2016 in werking getreden. In de welstandsnota zijn geen criteria voor redelijke eisen van welstand meer opgenomen. Het gehele grondgebied van de gemeente is welstandsvrij.

Voor 1 januari 2016 werd het uiterlijk van een bouwwerk en de plaatsing van een bouwwerk door de welstandscommissie getoetst aan de welstandsnota.

Dit betekent dat bouwplannen niet worden beoordeeld door de welstandscommissie.

### Excessenregeling

Welstandsvrij betekent niet dat u alles kunt bouwen. Als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan de gemeente handhavend optreden.

De criteria voor 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' zijn bedoeld voor buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn.

De excessenregeling is dus bedoeld voor uitzonderlijke situaties.

In de volgende gevallen kan sprake zijn van een exces:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassingen;
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (toepassing van beddenspiralen, oude deuren, golfplaten of zeildoek etc.);
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbetimmeringen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (bijvoorbeeld kunststof schroten en industriële beplating);
- verloedering door achterstallig onderhoud;
- verstoring van ritme in gevelwand door gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing etc.;
- toepassen van felle of contrasterende kleuren mits daarvoor geen redelijke aanleiding is.
- een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- het plaatsen van bouwketen en/ of zeecontainers anders dan functioneel voor bouw-, onderhouds- of sloopactiviteit.

### **Wet natuurbescherming Soortenbescherming (hoofdstuk 3)**

#### Geen nesten en of verblijfplaatsen vernielen of verstoren.

Sinds 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Op 1 januari 2017 is deze wet overgegaan in de Wet natuurbescherming. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Een belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

#### Zorgvuldig handelen

In de Wet natuurbescherming worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed-/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden.

Ondanks het feit dat u voor een activiteit een omgevingsvergunning heeft of kan krijgen of een sloopmelding is geaccepteerd, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen of verstoren. De Wet natuurbescherming gaat dan voor.

#### Informatie

Indien u vragen heeft over de Wet natuurbescherming, belt u de Natuurtelefoon (038 499 76 20) of stuurt u een e-mail naar: [postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl).



### **Archeologie meldingsplicht Erfgoedwet**

De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt de Monumentenwet.

Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Dit kan bij de regioarcheoloog van de gemeente, telefoon 038-4213257. Een vondst kan ook worden gemeld door middel van een digitaal [vondstmeldingformulier](http://archeologieinnederland.nl/vondstmeldingsformulier) via de website <http://archeologieinnederland.nl/vondstmeldingsformulier>.

### Werkgroep archeologie

Binnen de gemeente Raalte is de werkgroep archeologie van de AWN (AWN afdeling 18) actief. De gemeente stelt het op prijs wanneer leden van deze werkgroep de kans krijgen om onderzoek uit te voeren., telefoon 0572-353520.